



## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT  
SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI  
HIVATALA  
9700 SZOMBATHELY KOSSUTH L. U. 1-3  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:  
9700 SZOMBATHELY, KÁLVÁRIA U. 2.  
HRSZ.: 5635/A/4  
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
ÜZLETHELYISÉG



SZOMBATHELY, 2025. JÚNIUS 06.

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....                                                                    | 3  |
| ÉRTÉKNYILATKOZAT.....                                                                      | 4  |
| 1. A MEGRENDELŐ ADATAI .....                                                               | 5  |
| 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....                                                                | 5  |
| 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....                         | 5  |
| 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....                                             | 5  |
| 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....                                                 | 5  |
| 6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....                                                                 | 5  |
| 7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....                                        | 5  |
| 1. Épület leírás.....                                                                      |    |
| 8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK,<br>MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....  | 9  |
| 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....                               | 9  |
| 10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK,<br>JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK..... | 9  |
| 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK<br>MEGNEVEZÉSE.....            | 9  |
| 12. ÉRTÉKELÉS .....                                                                        | 9  |
| A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....                   | 11 |
| B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....                              | 12 |
| 13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....                                                                 | 14 |
| 14. ÖSSZEFOGLALÁS.....                                                                     | 15 |

## MELLÉKLETEK

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÖVEZETI BESOROLÁS
- VÁROSTÉRKÉP
- ALAPRAJZOK
- SZÁMÍTÁSOK

| <b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>                              |                                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b> |                                                  |
| <i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>      | üzlethelyiség                                    |
| <i>Település (város, terület):</i>                    | Szombathely                                      |
| <i>Utca, házszám:</i>                                 | Kálvária u. 2.                                   |
| <i>Irányítószám:</i>                                  | 9700                                             |
| <i>Hrsz.:</i>                                         | 5635/A/4                                         |
| <b>TULAJDONVISZONYOK</b>                              |                                                  |
| <i>Tulajdonos neve:</i>                               | Szombathely Megyei Jogú Város<br>Önkormányzata   |
| <i>Tulajdoni hányad:</i>                              | 1/1                                              |
| <i>Kezelő:</i>                                        | -                                                |
| <i>Védettség:</i>                                     | nincs védelem                                    |
| <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>            | forgalomképes                                    |
| <i>Értékelt érdekelttség:</i>                         | tulajdon                                         |
| <b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>                 |                                                  |
| <i>Felépítmény alapterülete összesen:</i>             | <b>92</b> m <sup>2</sup>                         |
| <i>Közmű-ellátottság:</i>                             | összközműves                                     |
| <i>Jelenlegi funkció:</i>                             | üzlethelyiség                                    |
| <b>ÉRTÉKEKELÉS</b>                                    |                                                  |
| <i>Értékelés célja:</i>                               | forgalmi érték megállapítása                     |
| <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>                | Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás |
| <i>Értékelés dátuma:</i>                              | 2025.06.06                                       |
| <i>Az értékelés érvényessége:</i>                     | 180 nap                                          |
| <i>Megrendelő megnevezése:</i>                        | Szombathely Megyei Jogú Város<br>Önkormányzata   |

## **ÉRTÉKNYILATKOZAT**

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Kálvária u. 2.  
Hrsz: 5635/A/4 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlan kereken**

**Mindösszesen:**

**31 946 000 Ft.**

**Azaz Harmincegymillió-kilencszáznegyvenhatezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyónértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025. június 06.

.....  
**Divós Katalin**  
vagyónértékelő  
OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
**Heckenast István**  
ügyvezető

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Kálvária u. 2 szám alatti Hrsz: 5635/A/4 ingatlan – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Kálvária u. 2 szám alatti Hrsz: 5635/A/4 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva jelen állapotában nem is lehetséges. Funkciója szerint irodaként/üzletként hasznosítható de csak felújítás után.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2025.06.06-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

### Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját, továbbá a tervdokumentációját.

## 7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

1/1

## **Általános leírása**

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamén okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

### **Demográfiai adatok:**

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházak lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Tápplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Ország: Magyarország, Régió: Nyugat-Dunántúl, Megye: Vas, Kistérség: Szombathelyi  
Rang: megyeszékhely

Megyei jogú város, Polgármester Dr. Nemény András

Irányítószám 9700 Körzethívószám 94

Népesség Teljes népesség 78 690 fő +/- Népsűrűség 814,75 fő/km<sup>2</sup>.

Közművesítettség: víz, villany, gáz, csatorna

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>1.</b>                       | <b>üzlet</b>           |
| <b>Építészeti jellemzők</b>     |                        |
| Alapfunkció                     | üzlet                  |
| Mellékfunkció                   | nincs                  |
| Szintszám                       | földszint              |
| Építési mód                     | tégla                  |
| Nettó alapterületek             | 92 m <sup>2</sup>      |
| Elrendezés                      | szabálytalan           |
| <b>Szerkezet</b>                |                        |
| Alapozás                        | nem feltárt            |
| Függőleges teherhordó szerkezet | tégla                  |
| Vízszintes teherhordó szerkezet | beton födém szerkezet  |
| Lépcsők                         | burkolt                |
| Tető                            | lapos                  |
| Válaszfalak                     | tégla                  |
| Kémény                          | van                    |
| Nyílászárók                     | fa szerkezetűek        |
| Padló- és falburkolatok         | járólap                |
| <b>Gépészet</b>                 |                        |
| Fűtés                           | központi kazán         |
| Meleg víz                       | központi               |
| Ivóvíz                          | vezetékes              |
| Szennyvíz                       | Közműhálózatba bekötve |
| Gáz                             | Van                    |
| Szellőzés, légtechnika          | nincs                  |
| Klíma                           | nincs                  |
| Egyéb                           | -                      |
| <b>Elektromos hálózat</b>       |                        |
| Villámvédelem                   | Van                    |
| Kommunikációs hálózat           | jelenleg nincs         |
| Elektromos hálózat              | Világítás              |
| Érintésvédelem                  | Van                    |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>Állapot jellemzők</b>   |                |
| Eredeti építés             | 1940           |
| Felújítás, karbantartás    | több lépcsőben |
| Műszaki állapot            | rossz          |
| Megfelelőség, összbnyomás: | rossz          |
| Funkció                    | üzlet          |

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Ivóvízellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Földgázellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Csatorna: Közüzeti hálózatra csatlakozva

Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

Vásárlási lehetőség 500 m-en belül, általános iskola a közelben.

**Felépítmény műszaki leírása:**

Építés ideje: 1940  
Felújítás, átalakítás: 1980~  
Szintek száma: fsz

**Tartószerkezetek:**

Az épület hagyományos falazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt, de a tartófalakon nem látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele.

A földemek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibákra utaló jelek pinceszinten észrevehetőek.

**Szakiipari szerkezetek:**

A térelhatároló eredeti állapotúak. A nyílászárók fa szerkezetűek.

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat és szerelvények, megfelelőek.

Fűtési rendszere távhős. Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Egyedi vízórával ellátott. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

**Használati adatok az összbemérésre vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota: megfelelő
- Üzemeltetés módja: üzlethelyiség
- Parkolás: utcán,
- Szemétszállítás: jelenleg van
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

**Környezeti károk**

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

### **Hasznosítási javaslat**

Az épületet teljes körű felújítás után lehet hasznosítani, üzlethelyiségként irodaként lehetséges.

## **8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEM BEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE**

### **Jogi szempontok**

- Övezeti besorolás:

Az ingatlan per- és igénymentes.

### **Műszaki és egyéb szempontok**

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: alacsony

## **9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA**

### **Gazdasági környezet**

A vizsgált ingatlan üzlethelyiség. Üzlethelyiségként hasznosítható de alacsony a kereslet ez befolyásolja az ingatlanok piaci értékét. Az ingatlan rossz állapotban van. Ezt az értékelésnél figyelembe vesszük.

## **10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK**

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## **11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE**

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás
- Újraelőállítás szerinti érték meghatározás

## **12. ÉRTÉKELÉS**

### **Vállalások és korlátozó feltételek**

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyónértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kizárása téves következtetésekhez vezethet.

A értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás

### SWOT ANALÍZIS

|                                                  |                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Erősségek</b><br>1. elhelyezkedés             | <b>Gyengeségek</b><br>1. piac |
| <b>Lehetőség</b><br>felújítás után hasznosítható | <b>Veszély</b><br>nem ismert  |

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekciónál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségre.

**Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok** (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

### **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás**

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup> -árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ingatlan megnevezése:                                      |                              | 9700 Szombathely Kálvária u. 2 |             |             |             |             |
|                                                            |                              | üzlet                          |             |             |             |             |
| Szemle időpontja:                                          |                              | 2025.06.06                     |             |             |             |             |
|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
| INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN    |                              |                                |             |             |             |             |
|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
| Cím/Irányítószám                                           | Értékelendő                  | Hasonlító-1                    | Hasonlító-2 | Hasonlító-3 | Hasonlító-4 | Hasonlító-5 |
|                                                            | Szombathely<br>Kálvária u. 2 |                                |             |             |             |             |
|                                                            |                              | Szombathely                    | Szombathely | Szombathely | Szombathely | Szombathely |
| Felépítmény (m2)                                           |                              | 92                             | 78          | 54          | 74          | 79          |
|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
| Kínálati ár (Ft)                                           |                              | 44 000 000                     | 40 000 000  | 49 000 000  | 25 000 000  | 71 000 000  |
| Adatforrás                                                 |                              | Heckenast                      | Heckenast   | Heckenast   | Heckenast   | Heckenast   |
| Teljes ingatlan fajlagos alapára:                          |                              | 564 103                        | 740 741     | 662 162     | 316 456     | 546 154     |
| Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*                     |                              | 1,00                           | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Korrigált fajlagos alapár                                  |                              | 564 103                        | 740 741     | 662 162     | 316 456     | 546 154     |
| Telek méret                                                |                              |                                |             |             |             |             |
| Korrekció az ingatlan kora miatt                           |                              | 0,90                           | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 0,90        |
| Korrekció állapota miatt                                   |                              | 0,70                           | 0,70        | 0,70        | 0,70        | 0,70        |
| Korrekció az                                               |                              | 1,00                           | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| elhelyezkedés/extrák/parkolók/védettség/tető               |                              | 1,00                           | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Korrekció hasznosíthatóság                                 |                              | 1,00                           | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Közművek miatti korrekció:                                 |                              | 1,00                           | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| Korrigált egységár Ft/ingatlan m2                          |                              | 355 385                        | 466 667     | 417 162     | 221 519     | 344 077     |
| Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2) |                              | 360 962                        |             |             |             |             |
|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
| PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE                          |                              |                                |             |             |             |             |
|                                                            |                              |                                |             |             |             |             |
| INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :                        |                              | 360 962                        | Ft/m2       |             |             |             |
| Beépített szintterület:                                    |                              | 92                             | m2          |             |             |             |
| INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:                             |                              | 33 208 492                     | Ft          |             |             |             |

**Fenti táblázat összefoglalása:**

Felépítmény piaci értéke: **33 208 492 Ft.**

Ingatlan piaci értéke: **33 208 492 Ft.**

**B. Újraelállítási költségen alapuló érték meghatározás**

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

$$\text{INGATLANÉRTÉK} = (\text{BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG} - \text{AVULÁSOK}) + \text{TELEKFORGALMI ÉRTÉKE}$$

Egy állóeszköz újraelállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magában foglalja az építé-

si költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

### Telek értékének meghatározása az újra-előállítási érték megállapításához – piaci összehasonlító adatok alapján

A 25/1997 (VIII.1) PM rendelet szerint a költségalapú módszer számításánál a felépítményhez tartozó földterület értékét az ingatlan/telek üres állapotában történő értékelésével lehet megállapítani: piaci összehasonlító adatok elemzésével, vagy hozamszámítás alkalmazásával.+  
Az épületi alatti földterület értékére vonatkozó táblázat:

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke az **alábbi táblázatok** alapján adódik:

#### **A felépítmény újraelőállítása:**

**Fsz:**

|                                 |                        |                |               |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
|---------------------------------|------------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Építés éve:                     | 1940                   | Értékelés éve: | 2025          |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
| Jellemző gazdaságos élettartam: |                        |                | 150 év        |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
|                                 | Eredeti építés éve     | Eltelt idő     | Felújítás éve | Kilgazított életkor | méret          | fajlagos költség    | új építési költség | számított amortizáció mértéke | Becsült amortizáció | Új érték amortizációval csökkentve |
|                                 | (év)                   | (év)           | (év)          | (év)                | m <sup>2</sup> | e Ft/m <sup>2</sup> | Ft                 | %                             | %                   | Ft                                 |
| <b>Felépítmény</b>              |                        |                |               |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
| Kálvária u, 2                   | 1940                   | 85             | 1980          | 50                  | 92             | 700 000             | 64 400 000         | 33%                           | 30%                 | 30 053 333                         |
|                                 |                        |                |               |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
|                                 |                        |                |               |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
|                                 |                        |                |               |                     |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
| <b>MINDÖSSZESEN</b>             | Nettó egyéb            |                |               | Ft                  |                |                     |                    |                               |                     | 0                                  |
|                                 | Nettó felépítményérték |                |               | Ft                  |                |                     |                    |                               |                     | 30 053 333                         |
|                                 | Nettó telek            |                |               | Ft                  |                |                     |                    |                               |                     |                                    |
|                                 | Összesen:              |                |               | Ft                  |                |                     |                    |                               |                     | 30 053 333                         |

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE CSAK AZ ÉPÜLETRE ÉS AZ ALATTA LÉVŐ FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:**

| Érték megállapítás módja            |                       | Megállapított felépítmény értékek Ft | Megállapított felépítmény értékek Ft | Súlyozás % | Súlyozott érték Ft |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------|
| I.                                  | Költség megközelítés  | 30 053 333                           | 0                                    | 40%        | 12 021 333         |
| II.                                 | Piaci összehasonlítás | 33 208 492                           |                                      | 60%        | 19 925 095         |
| <b>Egyeztetett érték:</b>           |                       |                                      |                                      |            | <b>31 946 428</b>  |
| <b>Egyeztetett érték kerekítve:</b> |                       |                                      |                                      |            | <b>31 946 000</b>  |

**13. VÉGKÖVETKEZTETÉS**

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével *a három alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke**  
**31 946 428 Ft.**  
**azaz Harmincegymillió-kilencszáznegyvenhatezer-**  
**négyszázhuszonnyolc forint**

## 14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan valós értéke a piaci és újraelőállítási megközelítéssel számított értékek súlyozott átlagában mutatkozik meg, tehát

**A 9700 Szombathely Kálvária u. 2.  
Hrsz: 5635/A/4 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlan kereken**

**Mindösszesen:**

**31 946 000 Ft.**

**Azaz Harmincegymillió-kilencszáznegyvenhatezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025.06.06

.....  
(aláírás)

.....  
(aláírás)

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft. nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napban** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

**Készült:** 2 eredeti példányban